TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 32/2026/HC-PT
Ngày 15 tháng 01 năm 2026

V/v: "*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong việc cấp GCNQSDĐ*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Ông Bùi Đức Xuân

*Các Thẩm phán:*Bà Nguyễn Thị Cúc

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 302/2025/TLPT-HC ngày 10/11/2025về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 30/2025/HC-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3871/2025/QĐPT-HC ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà **Võ Thị D**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số D, Tổ F, Khóm C, phường C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D1: Ông Lê Thanh S. Địa chỉ: Số D, Tổ F, khóm C, phường C, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 25/09/2024 tại Phòng công chứng số B tỉnh An Giang).

Bà Võ Thị D và ông Lê Thanh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- *Người bi kiện*: **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A**. Địa chỉ: Số H T, phường L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn V, chức vụ: Phó Giám đốc (Giấy ủy quyền số 127/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 12/02/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Phòng T, tỉnh An Giang. Địa chỉ: Số B Thủ Khoa N, phường C, tỉnh An Giang.

2. Bà Đặng Thị Ngọc B; Sinh năm 1962; Địa chỉ: Số B, Đường số H, Tổ C, Khu dân cư K, phường C, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị D là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2023 và các Đơn khởi kiện sử đổi, bổ sung các ngày 13/4/2024, 19/7/2024, 02/8/2024 của bà Võ Thi D2 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của người khởi kiện là ông Lê Thanh S trình bày:*

Năm 2004, bà Võ Thị D nhận sang nhượng của bà Đặng Ngọc B phần đất có diện tích ngang 10,8m x dài 14,6m (Giấy sang nhượng đất được viết tay có xác nhận của Ban K). Sau đó, bà D nộp hồ sơ và được Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) số phát hành ADD 093054, số vào sổ H.03634bE ngày 07/12/2006. Sau khi bà D và các hộ dân đồng khiếu nại ông Đỗ Thanh D3, bà Trần Thị H có hành vi xây nhà lấn chiếm hẻm công cộng, thì Phòng T tiến hành đo đạc, xác định GCNQSDĐ số H.03634bE có diện tích ngang 09m, chứ không phải là 14,6m.

Ngày 29/11/2023, bà D khiếu nại (lần 1), ngày 29/12/2023 Văn phòng Đ Chi nhánh C ban hành Công văn số 1359/CNCĐ-HC trả lời yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn của bà D là không đủ căn cứ thực hiện.

Ngày 16/12/2023, bà D khiếu nại (lần 2), ngày 26/12/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A ban hành Công văn số 1463 trả lời yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn khiếu nại (lần 2) của bà D là không đủ căn cứ thực hiện.

Bà D khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hành vi hành chính từ chối lập thủ tục đính chính GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Văn phòng Đ Chi nhánh C là trái pháp luật.

- Hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 1463 ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Văn phòng Đ Chi nhánh C thực hiện thủ tục hành chính cấp đổi GCNQSDĐ số vào sổ H.03634bE ngày 07/12/2006, để:

+ Đính chính sai sót về kích thước và diện tích thửa đất trong GCN đã cấp.

+ Bổ sung diện tích thực tế sử dụng là ngang 10,8m x dài 14,6m (tổng diện tích 157,68m^2).

- Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với phần diện tích bổ sung (36,08m^2), vì đây là đất ở bà D sử dụng ổn định, hợp pháp từ năm 1993, không phải lấn chiếm, phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024.

** Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A tại Công văn số 877/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/6/2025 có ý kiến trình bày*:

Văn phòng Đ Chi nhánh C báo cáo tại Công văn số 1348/CNCĐ-HC ngày 16/9/2024 thì : khu đất có diện tích 121,6m^2 đất ở tại đô thị tọa lạc phường C B do bà Võ Thị D quản lý, sử dụng theo GCNQSDĐ có số vào sổ H.03634bE được UBND thành phố C cấp ngày 07/12/2006 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn khởi kiện của bà D là không đủ căn cứ thực hiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng Đ Chi nhánh C tại Công văn số 1351/CNCĐ-ĐK ngày 17/9/2024 có ý kiến trình bày:

GCNQSDĐ số H.03634bE do UBND thành phố C cấp ngày 07/12/2006 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, với tờ bản đồ số 21, thửa đất số 134, diện tích 121,6m^2. Do đó, yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn khởi kiện của bà Võ Thị D là không đủ căn cứ thực hiện.

Bà Đặng Thị Ngọc B có bản tường trình đề ngày 22/12/2024 trình bày: Bà B có chủ quyền lô đất tọa lạc tổ F, khóm C, phường C, thành phố C. Vào năm 2000, bà B có cho bà Võ Thị D, sinh năm 1959 ngụ tổ F, Khóm C, phường C B mượn đất cất căn nhà trên đất của bà B với diện tích ngang 4,5m x dài 10m, tổng diện tích 45m^2 bằng vật liệu tole, gỗ. Năm 2004, bà D mua lại hết phần diện tích đất mượn (tức 45m^2).

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/5/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ xác định: Phần đất đo đạc theo chỉ dẫn của bà Võ Thị D là 166,1m^2. Trong đó, diện tích 50,1m^2 đất giao thông; diện tích 114,3m^2 thuộc GCNQSDĐ số H.03634bE cấp cho bà Võ Thị D; 1,7m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 30/2025/HC-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị D về:

- Tuyên bố hành vi hành chính từ chối lập thủ tục đính chính GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Văn phòng Đ chi nhánh C là trái pháp luật.

- Hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 1463 ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Văn phòng Đ Chi nhánh C thực hiện thủ tục hành chính cấp đổi GCNQSDĐ số phát hành ADD 093054, số vào sổ H.03634bE ngày 07/12/2006, để:

+ Đính chính sai sót về kích thước và diện tích thửa đất trong GCN đã cấp.

+ Bổ sung diện tích thực tế sử dụng là ngang 10,8m x dài 14,6m (tổng diện tích 157,68m^2).

- Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với phần diện tích bổ sung (36,08m^2).

Tuyên bố Văn bản số 1359/CNCĐ-HC ngày 29/12/2023 và Văn bản số 1463/CNCĐ-HC ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đ Chi nhánh C trả lời yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn của bà Võ Thị D có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2025, người khởi kiện là bà Võ Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục và cần thu thập chứng cứ bổ sung (nếu cần).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Bản án sơ thẩm đã xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị D là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận

kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Võ Thị D làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Người khởi kiện là bà D và người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nguồn gốc đất của bà D được cấp GCNQSDĐ và nội dung, tính hợp pháp và tính có căn cứ của các quyết định bị khởi kiện:

[2.1] *Về nguồn gốc đất*:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03634bE ngày 17/12/2006, UBND thị xã C, tỉnh An Giang đã cấp cho người sử dụng đất là bà Võ Thị D được quyền sử dụng diện tích 121,6m^2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 21, đất có địa chỉ tại phường C, thị xã C, tỉnh An Giang.

Nguồn gốc đất (*trên đất có nhà bằng vật liệu gỗ, mái tol diện tích chiều ngang 4m50 x dài 10m*) là của bà Đặng Ngọc B, bà D đã mượn của bà B để ở. Trước thời điểm bà mua của của bà B (theo giấy sang nhượng viết tay ngày 20/10/2004, có xác nhận của B Khóm C, phường C) thì bà B chưa được cấp GCNQSDĐ. Bà B bán hết phần đất cho bà diện tích chiều ngang 10m80, chiều dài 14m60 = 157,68m^2. Khi mua bán chỉ có giấy tay, không có cán bộ hoặc giấy tờ của cơ quan chính quyền địa phương xác nhận. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ, bà D chỉ được UBND cấp chỉ có diện tích chiều ngang 09m, chiều dài 14,6m, còn thiếu 36,08m so với đất bà đã mua của bà B, bà D đã khiếu nại yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai đính chính sai sót về kích thước, diện tích thửa đất trong GCNQSDĐ đã cấp (bổ sung diện tích còn thiếu 36,08m); Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với phần đất bổ sung này, vì bà sử dụng, ổn định hợp pháp từ năm 1993, không phải lấn chiếm. Tuy nhiên, do không được Văn phòng Đăng ký đất đai chấp nhận nên bà D khởi kiện ra Tòa án.

[2.2] *Về nội dung, tính hợp pháp và tính có căn cứ của các quyết định bị khởi kiện*:

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện Đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 10/4/2006 của bà Võ Thị D kê khai, đăng ký diện tích 121,6m^2 kèm theo Giấy mua bán đề ngày 20/10/1992. Trước thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà D, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã lập Biên bản xác định ranh giới - mốc khu đất, lập Hồ sơ kỹ thuật khu đất. Tại Biên bản xác minh hiện trạng đất của bà Võ Thị D ngày 13/9/2006 của UBND phường C B thể hiện nội dung: "*Phần đất xin cấp của bà D lấn qua hẻm công cộng…Đề nghị Văn phòng ĐKĐĐ cắt lại hồ sơ kỹ thuật…*". Văn bản số 42/CV.UB ngày 13/9/2006 của UBND phường C về việc trả lời đơn xin cấp GCNQSDĐ của bà Võ Thị D cũng xác định: "*Phần đất mà bà hợp đồng đo đạc lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đã lấn qua đường công cộng.*". Theo Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ngày 25/10/2006 thể hiện có 13 trường hợp, trong đó diện tích đất bà D được cấp là 121.6m^2, Biên bản kết thúc công khai cũng xác định không có đơn khiếu nại của người sử dụng đất.

Tại Công văn số 1359/CNCĐ-HC ngày 12/12/2023 và Công văn số 1463/CNCĐ-HC ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đ Chi nhánh C xác định GCNQSDĐ do UBND thị xã C cấp ngày 07/12/2006 cho bà D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn khiếu nại của bà D là không đủ căn cứ thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị D cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh S (là con bà D) trình bày khi nhận GCNQSDĐ năm 2006, do bản thân bà D, kể cả các con cháu không biết chữ nên tin tưởng cơ quan có thẩm quyền cấp đúng vị trí, diện tích như giấy sang nhượng đất giữa bà với bà B nên không khiếu nại. Nay, bà D yêu cầu đính chính lại diện tích đất như đã mua của bà B là 157,68m^2. Lời trình bày này là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy về trình tự, thủ tục hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà D cũng như quá trình giải quyết khiếu nại của bà D đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ xác định diện tích đất bà D đã mua của bà B đã lấn chiếm đất hẻm công cộng là 157,68m^2 - 121,6m^2 = 36,08m^2. Vì vậy, GCNQSDĐ của bà D chỉ được UBND thị xã C, tỉnh An Giang cấp quyền sử dụng diện tích 121,6m^2 là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ theo quy định của pháp luật, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do bà D là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm hành chính.

[5] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị D; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 30/2025/HC-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị D về:

- Tuyên bố hành vi hành chính từ chối lập thủ tục đính chính GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Văn phòng Đ chi nhánh C là trái pháp luật.

- Hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 1463 ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A và Văn phòng Đ Chi nhánh C thực hiện thủ tục hành chính cấp đổi GCNQSDĐ số phát hành ADD 093054, số vào sổ H.03634bE ngày 07/12/2006, để:

+ Đính chính sai sót về kích thước và diện tích thửa đất trong GCN đã cấp.

+ Bổ sung diện tích thực tế sử dụng là ngang 10,8m x dài 14,6m (tổng diện tích 157,68m^2).

- Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với phần diện tích bổ sung (36,08m^2).

Tuyên bố Văn bản số 1359/CNCĐ-HC ngày 29/12/2023 và Văn bản số 1463/CNCĐ-HC ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đ Chi nhánh C trả lời yêu cầu đính chính lại vị trí, kích thước thửa đất theo đơn của bà Võ Thị D có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm hành chính cho bà D.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TPHCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự (4);
- Lưu VT (5), HS (2) 16B (BA- 09).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân